

Приложение к Протоколу Общего Собрания,
Проводимого в форме очно-заочного голосования,
собственников домовладений и их представителей
в жилом комплексе Полянка, расположенного по адресу:
141212, МО, Пушкинский рн, п. Лесные Поляны, мкр. Полянка
Крусиянов А.Б. (в качестве уполномоченного лица
для подписания договора с приложениями с ООО «УК «Полянка»)
Силаева Э.А. (в качестве уполномоченного лица
для подписания договора с приложениями с ООО «УК «Полянка»)

Генеральный директор ООО «УК «Полянка» Егоров А.О.

ДОГОВОР №
возмездного оказания услуг

Московская область
Пушкинский район, мкр. Полянка

«25» декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Полянка» в лице генерального директора Егорова Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и

и гр. _____, проживающий по адресу: Московская область, Пушкинский район, пос. Лесные Поляны, мкр. Полянка, д. ____ (общей площадью ____ кв. м), от своего имени, на основании предоставленных правоустанавливающих документов, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ В ДОГОВОРЕ

«исполнитель» - юридическое лицо, предоставляющее потребителю коммунальные и эксплуатационные услуги;

«заказчик» - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные и эксплуатационные услуги;

«эксплуатационные услуги» – комплекс мер по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту имущества общего пользования, предназначенного для создания и обеспечения благоприятных условий для проживания в мкр. Полянка;

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или два и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, электрическая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«твердые коммунальные отходы» - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд, за исключением крупногабаритных отходов, строительного и растительного мусора.

«территория общего пользования» - земельный участок (адрес: Московская область, Пушкинский р-н, п. Лесные Поляны, мкр. Полянка; общей площадью 126566 кв.м), расположенный в границах микрорайона Полянка и имеющий бетонное ограждение по периметру, предназначен для доступа к земельным участкам индивидуальной жилой застройки, размещения и обслуживания Объектов общего назначения. В границах «Территории общего пользования», в частности, находятся следующие объекты: территория, прилегающая к земельным участкам индивидуальной жилой застройки в установленных границах с зелеными насаждениями, пешеходные и транспортные дороги, автостоянки, объекты инженерной инфраструктуры и другие Объекты общего назначения. Пешеходный и автомобильный доступ на территорию осуществляется через Главный въезд со стороны пос. Лесные Поляны. Территория также может иметь дополнительные въезды и проходы.

«участок индивидуальной жилой застройки» – земельный участок, принадлежащий Заказчику на законных основаниях, на котором расположено индивидуальное жилое строение.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание следующих услуг, с целью создания благоприятных условий для проживания и обеспечения безопасной технической эксплуатации жилого дома:

1.1.1. Коммунальные услуги по холодному водоснабжению и водоотведению (бытовая канализация);

1.1.2. Эксплуатационные услуги, перечень которых приведен в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора;

1.1.3. Выполнение иных услуг и осуществление иной, направленной на достижение целей управления мкр. Полянка деятельности, в объеме денежных средств, уплачиваемых Заказчиком.

1.2. Действие настоящего Договора распространяется на территорию общего пользования, отображенную в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительным впоследствии каких-либо пунктов или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и эксплуатационные услуги.

- Стоимость услуг по водоснабжению и водоотведению рассчитывается по показаниям приборов учета, согласно действующим для населения тарифам, утвержденным органами исполнительной государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

- Стоимость эксплуатационных услуг составляет 19 (девятнадцать) рублей 02 копейки за один квадратный метр общей площади жилого дома в месяц.

- Стоимость договора НДС не облагается.

2.2. Плата за услуги по водоснабжению и водоотведению, и эксплуатационные услуги вносится в платежный документ отдельными строками.

2.3. Итоговая сумма к оплате за расчетный период отражается Исполнителем в платежном документе.

2.4. Оплата по настоящему договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим периодом, на основании платежных документов, представленных Исполнителем не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим.

2.5. Размер оплаты за дополнительные услуги, оказываемые помимо услуг, указанных в настоящем договоре, определяется в соответствии с прейскурантом, утвержденным Исполнителем.

2.6. Неиспользование Заказчиком жилого дома не является основанием невнесения платы по настоящему договору. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

2.7. Размер платы за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению может быть изменен Исполнителем без внесения изменений в настоящий договор в случае изменения и утверждения новых тарифов на водоснабжение и водоотведение, в порядке, установленном законодательством РФ. Размер платы за эксплуатационные услуги может быть проиндексирован Исполнителем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год и не более чем на 50% от уровня инфляции.

2.8. Обо всех изменениях стоимости договора Исполнитель обязан информировать Заказчика не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежного документа.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Выполнение работ и оказание услуг Исполнителем по настоящему договору регулируются гражданским и жилищным законодательством.

3.2. Обязательства сторон по настоящему договору не могут быть изменены в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных Договором. Обязательства сторон могут быть изменены по соглашению сторон или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Границей эксплуатационной ответственности является:

- ✓ Холодное водоснабжение* Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию систем водоснабжения является запорная арматура в магистральном колодце.
- ✓ Водоотведение* Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию систем водоотведения проходит по границе врезки канализационной системы дома в магистральный колодец центральной самотечной системы (наружная поверхность стены колодца).
- ✓ Уборка и содержание общей территории* Осуществляется по границе земельного участка индивидуальной жилой застройки.

*Указана граница ответственности Управляющей компании

3.4. Исполнитель обязан:

3.4.1 Своими силами или с привлечением иных лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставлять услуги, определенные настоящим Договором.

3.4.2 Заключать и сопровождать договоры со сторонними организациями на предоставление услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.4.3 Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по производству и приемке работ.

3.4.4 Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении Заказчика и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания.

3.4.5 Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.4.6 Выполнять работы по ликвидации аварий на сетях водоснабжения и водоотведения.

3.4.7 Осуществлять связь с городскими аварийными службами по вопросам, отнесенным к их компетенции, оперативно контролировать ликвидацию аварий, предупреждать о нарушении хода выполнения работ.

3.4.8 Принимать и рассматривать индивидуальные обращения.

3.4.9 Организовать прием платежей по настоящему договору.

3.4.10 Информировать Заказчика об изменении размера платы за коммунальные и эксплуатационные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.4.11 Систематически контролировать соответствие качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договоре.

3.4.12 Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, фиксацией начальных показаний и нормативного срока эксплуатации приборов учета.

3.4.13 Выдавать Заказчику расчетные и иные документы, связанные с его правом владения. При наличии у Заказчика задолженности по оплате услуг указанных в п. 1.1 настоящего договора Исполнитель выдает Заказчику документ установленного образца с указанием суммы задолженности на момент обращения.

3.4.14 При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

3.4.15 Информировать Заказчика о Правилах проживания в мкр. Полянка.

3.4.16 Осуществлять выдачу пропусков на проезд легковых автомобилей в количестве не более 4 (четырёх) на один индивидуальный жилой дом.

3.5. Исполнитель имеет право:

3.5.1 Без предварительного уведомления Заказчика приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение, и необходимости их локализации и устранения.

3.5.2 В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства для организации ликвидации аварии.

3.5.3 В целях безопасности оперативно отключать при аварийных ситуациях жилой дом от источников энерго- и газоснабжения.

3.5.4 Принимать меры по взысканию задолженности Заказчика по оплате услуг по настоящему договору, в том числе в судебном порядке. В случае невнесения Заказчиком платы за услуги в течение 3 (трех) месяцев и более, приостановить оказание услуг по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством, и возобновить только после полного погашения задолженности. При этом Исполнитель не несет ответственности за убытки, понесенные в связи с этим Заказчиком.

3.5.5 Открывать и закрывать дополнительные въезды для автомобильного транспорта и пешеходные проходы.

3.5.6 Ограничивать проезд автомобильного транспорта Заказчика через дополнительные въезды, в случае невнесения Заказчиком платы за услуги в течение 3 (трех) месяцев и более.

3.5.7 Проводить проверку достоверности показаний индивидуальных приборов учета, предоставленных Заказчиком не реже, чем один раз в год, но не чаще одного раза в три месяца в заранее согласованное с Заказчиком время.

3.5.8 Оказывать дополнительные услуги по заявке Заказчика (в пределах эксплуатационной ответственности собственника), за дополнительную плату по утвержденному Исполнителем прейскуранту.

3.5.9 Требовать от Заказчика предоставления документов, подтверждающих право собственности (иное законное право пользования) на жилое помещение.

3.6. Заказчик обязан:

3.6.1 Соблюдать правила проживания, пользования инженерно-техническим и противопожарным оборудованием.

3.6.2 Производить оплату за предоставленные услуги в порядке, установленном настоящим договором.

3.6.3 Вести учет потребления ресурсов, определяемых с помощью приборов индивидуального учета, и ежемесячно до 20 числа расчетного месяца предоставлять данные в бухгалтерию Исполнителя. В случае непредставления данных начисление коммунальных услуг производится на основании расчетов предыдущих периодов с последующим перерасчетом. Реквизиты и контакты Исполнителя для предоставления данных по индивидуальным приборам учета отражены в платежных документах. Категорически запрещается нарушать имеющиеся схемы учета услуг: самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение и показаний или повреждение.

3.6.4 За свой счет обеспечивать замену и поверку приборов учета расхода воды в установленные для эксплуатации приборов сроки или при их повреждении. Замену осуществлять по согласованию Исполнителем и в присутствии его представителя.

3.6.5 Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях или повреждениях в инженерных коммуникациях, устройствах и системах, предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.6.6 Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Исполнителя на придомовую территорию для осмотра технического и санитарного состояния инженерных сетей и коммуникаций расположенных в границах земельного участка Заказчика, в заранее согласованное с Исполнителем время а представителей аварийных служб - в любое время.

3.6.7 В случае длительного отсутствия, в целях предотвращения аварийных ситуаций в инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению.

3.6.8 Своевременно информировать Исполнителя и представлять необходимые документы для осуществления учета зарегистрированных граждан в жилом помещении Заказчика и регистрации граждан по месту жительства и месту фактического пребывания.

3.6.9 Уведомлять Исполнителя об отчуждении жилого помещения.

3.6.10 Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Заказчику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.7. Заказчик имеет право:

3.7.1 Получать коммунальные и эксплуатационные услуги, предусмотренные настоящим договором, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.7.2 При обнаружении существенных недостатков качества предоставленных услуг потребовать повторного выполнения работы.

3.7.3 Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Установление факта непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.7.4 Участвовать в составлении акта об аварийной ситуации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1 При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Исполнитель несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2 Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3 Показателем параметров качества услуг Исполнителя является своевременный (не реже 6 раз в неделю) сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и бесперебойная подача коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых Заказчику:

- по холодному водоснабжению: круглосуточное обеспечение холодной водой, состав и свойства которой соответствуют установленными органами Роспотребнадзора и органами местного самоуправления нормативам, подаваемой по присоединенной сети;
- по водоотведению: круглосуточный и бесперебойный отвод бытовых стоков из жилого дома по присоединенной сети.

4.4 Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Заказчика и (или) членов его семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием Заказчиком жилого дома и инженерных коммуникаций не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Заказчиком своих обязательств, установленных настоящим договором.
- вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.5 Заказчик несет ответственность за противопожарное состояние объектов, расположенных в границах участка индивидуальной жилой застройки.

4.6 В случае несвоевременной оплаты по настоящему договору начисляются пени. Размер пеней составляет 1/300 часть действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно. В случае частичной оплаты предоставленных услуг Исполнитель распределяет полученную сумму между всеми указанными в платежном документе видами услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. Неполучение счета Заказчиком не может служить основанием для не оплаты либо задержки оплаты услуг.

5. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

5.1 В случаях ухудшения качества услуг и работ, являющихся предметом настоящего договор Сторонами составляется акт о нарушении условий договора. Подготовка бланков акта осуществляет Исполнителем. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения, стороны могут не составлять акт. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включив представителей Заказчика (обязательно), Исполнителя и прочих лиц, имеющих основание засвидетельствовать факт нарушения. Если в течение одного часа в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представите

Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения, если признаки нарушения могут исчезнуть или могут быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.3 Акт должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вред жизни, здоровью людей, имуществу);
- описание (при наличии возможности фото или видеосъемка), возникших вследствие нарушения, повреждений;
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.4 Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику, второй – Исполнителю по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно представителю Исполнителя с регистрацией входящего номера документа (акта).

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1 Настоящий Договор заключен на неопределенный срок и вступает в силу с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором настоящий Договор был подписан.

6.2 Все изменения в Договоре возможны по соглашению сторон, оформленного в письменном виде и подписанного Сторонами договора.

6.3 В случае изменения банковских реквизитов Исполнителя он обязан в течение десяти дней письменно известить об этом Заказчика, указав, что данное письмо является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.4 Договор подлежит изменению в случае изменения действующего законодательства регулирующего отношения в сфере предоставления коммунальных и иных, указанных в договоре, услуг.

6.5 Расторжение договора возможно по взаимному согласию Сторон либо в судебном порядке при существенном нарушении условий договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2 В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. В случаях, если отношения, вытекающие из существа настоящего Договора, не урегулированы гражданским законодательством или Договором, и при отсутствии норм иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в двух экземплярах в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью и имеют одинаковую юридическую силу.

9. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Приложение № 1 «Перечень и стоимость эксплуатационных услуг»

9.2. Приложение № 2 «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности канализационных и водопроводных сетей».

- 9.3. Приложение № 3 «Нормативные показатели качества и порядок изменения размера плат за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению».
- 9.4. Приложение № 4 «План-схема инфраструктуры мкр. Полянка».
- 9.5. Приложение № 5 «Телефоны технических служб ООО УК «Полянка».
- 9.6. Правила проживания на территории мкр. Полянка

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ,
ПОДПИСИ СТОРОН**

ЗАКАЗЧИК

Паспорт № _____,

выдан «__» _____ г.

Кем выдан _____

Адрес постоянного места жительства: _____

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая Компания «Полянка»

ИНН 5038111848

КПП 503801001

Юридический адрес:

141212, Московская область, Пушкинский район,
поселок Лесные Поляны, мкр. Полянка, дом 43.

р/с № 40702810920180001101

В «ТКБ» (ПАО) Г. МОСКВА

к/с 30101810800000000388

БИК 044525388

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор

ООО УК "Полянка"

А.О.Егоров

141212

Приложение к Протоколу Общего Собрания,
Проводимого в форме очно-заочного голосования,
собственников домовладений и их представителей
в жилом комплексе Полянка, расположенного по адресу:
141212, МО. Пушкинский рн, п. Лесные Поляны, мкр. Полянка
Крусиянов А.Б. (в качестве уполномоченного лица
для подписания договора с приложениями с ООО «УК «Полянка»)
Силаева Э.А. (в качестве уполномоченного лица
для подписания договора с приложениями с ООО «УК «Полянка»)
Генеральный директор ООО «УК «Полянка» Егоров А.О.